

УДК 365.644

АНАЛИЗ ПРАВОВОЙ НЕГРАМОТНОСТИ НАСЕЛЕНИЯ И ЕЕ ВЛИЯНИЕ НА УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ (НА ПРИМЕРЕ РЕГИОНА)

Алексеев Р.А.

Научный руководитель – Мельникова Т.А.

Сибирский федеральный университет

Статьей 25 Всеобщей Декларации прав человека в жизненный уровень человека, необходимый для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи, включается такой обязательный компонент, как жилище. Право каждого человека на жилище является неотъемлемым правом и закреплено также в Международном пакте об экономических, социальных и культурных правах (статья 11). Решение жилищного вопроса на данный момент, как и прежде, одно из приоритетных направлений государственной политики. Жилище является важнейшим ресурсом, посредством которого происходит удовлетворение одной из основных потребностей человека.

Переход к рынку жилья принципиально меняет роль государства в экономике. Формирование экономических отношений, основанных на законах рынка, с неизбежностью связано с проведением радикальных преобразований не только в области обмена, производства и потребления, но и в жилищной сфере.

Об остроте жилищных проблем в нашем крае говорит статистика обращений граждан.

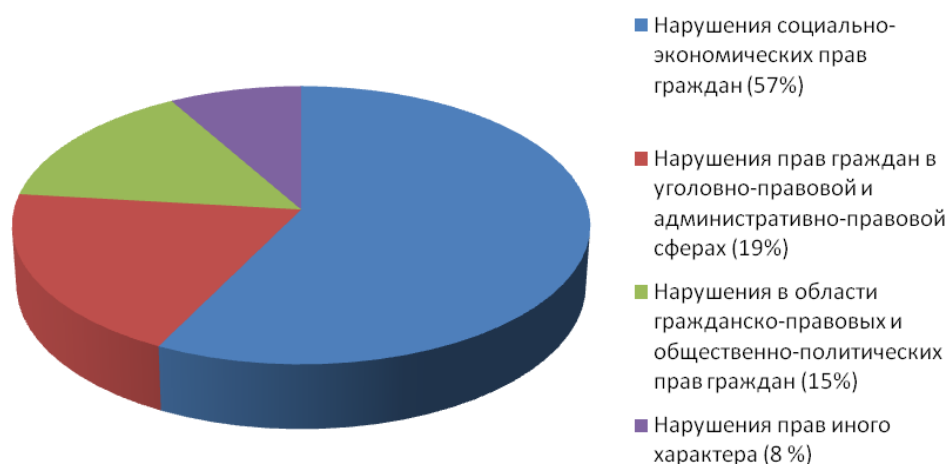


Рисунок 1 – Распределение обобщенных категорий прав граждан по итогам 2009 года

На рисунке 1 показаны нарушения прав граждан по категориям, из него видно, что в основном нарушаются экономические права.

По данным Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Красноярскому краю, общая площадь жилых помещений на конец 2008 года насчитывала 62,5 миллиона квадратных метров, что по сравнению с 2000 годом на 9,2% больше. Обеспеченность населения жильем увеличилась с 19,1 квадратного метра в среднем на одного жителя края в 2000 году до 21,6 квадратного метра в 2008 году.

В частной собственности населения к концу 2008 года находилось 68,1% общей площади жилищного фонда, юридических лиц – 8,7%, на долю муниципальной собственности приходилось 18%, государственной – 5%, других видов собственности – 0,2% общей площади жилищного фонда.

Удельный вес многоквартирных жилых домов составлял 78,5% от общей площади жилых помещений, индивидуально-определенных жилых домов – 18,8%, общежитий – 2,7%.

К концу 2008 года в крае насчитывалось 1226,9 тысячи жилых квартир: двухкомнатных квартир 40,4%, трехкомнатных – 31,8%, однокомнатных – 21,5%, четырехкомнатных и более – 6,3 %.

На долю жилищного фонда, расположенного в деревянных строениях, приходилось 33% от общей площади жилых помещений, удельный вес панельных строений составлял 31,1%, каменных и кирпичных – 30,4% от общей площади жилых помещений.

Почти две трети жилищного фонда на конец 2008 года имели степень износа до 30%, одна треть – от 30 до 70% и менее 1% общей площади жилых помещений – свыше 70% износа.

В течение 2008 года было снесено по ветхости и аварийности 30 тысяч квадратных метров жилых помещений, и к концу года удельный вес ветхого жилья составлял 4,3% от общей площади жилищного фонда, аварийного жилья – 0,7%.

По официальным данным, в 2009 г. в крае всего введено в действие 2418 жилых домов (8104 квартиры) общей площадью 616806 кв. м, в том числе по г. Красноярску 137 жилых домов (4629 квартир) общей площадью 414151 кв. м, в сельской местности 1362 жилых дома общей площадью 125463 кв. м (87,7% от предыдущего года). Общая площадь жилья, построенного за счет средств федерального бюджета, составляет 3035 кв.м, за счет краевого бюджета и местных бюджетов – 24743 кв.м. В данные об общем числе построенных квартир включены квартиры в жилых домах квартирного и гостиничного типов и общежития, построенные в городских поселениях и сельской местности.

Средние цены на первичном рынке жилья в Красноярском крае в сентябре 2009 г. по отношению к декабрю 2008 года снизились на 12,6%, на вторичном рынке – на 18,1%. В сентябре 2009 г. средняя цена одного квадратного метра общей площади квартир на первичном рынке жилья составила 38519, 86 руб., на вторичном – 31 231, 37 руб.

В течение 2009 года в адрес Уполномоченного по жилищным вопросам поступило 351 обращение, что от общего количества поступивших обращений – 2586 – составляет почти 14%. Разница с 2008 г. – более чем на 100 обращений (+2,5%). Вопросы, которые ставятся гражданами, различны: приватизация жилищного фонда, реализация права на внеочередное предоставление жилых помещений, несогласие с отказом в постановке на учет нуждающихся, выселение из жилых помещений, предоставление жилых помещений в связи со сносом аварийного жилья, переселение из зоны затопления Богучанской ГЭС и другие. Самые наболевшие жилищные проблемы у таких категорий граждан, как ветераны Великой Отечественной войны, граждан, подлежащих переселению в связи со сносом ветхого и аварийного жилья, подлежащих переселению в связи с затоплением ложа водохранилища Богучанской ГЭС.

Население активно стараются привлекать к управлению своим жильем: растет число товариществ собственников жилья (ТСЖ). По состоянию на 01.01.2009 создано 332 ТСЖ и 90 ЖСК с общей жилой площадью жилых помещений 4,1 млн.кв.м. или более 22% от всего жилищного фонда города, и численностью проживающих 115 тыс. человек.

Но существуют ряд недостатков и несовершенств при проведении жилищной реформы, поскольку, во-первых, малая информированность граждан в основных документах, таких как Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политике», Жилищный кодекс РФ (читали только 24,7% ответивших), Устав своего ТСЖ (читали 27,8% ответивших) и т.д.

В основном основными источниками получения информации о деятельности ТСЖ, Управляющей компании являются - информационная доска в подъезде. Почти 80% жильцов не имеют полной информации о деятельности ТСЖ, Управляющей компании. Даже на вопрос, где на взгляд респондентов, необходимо получить разрешение на перепланировку квартиры, замену и перенос инженерных сетей, санитарно-технического и другого оборудования, 65% затруднились ответить, а из тех кто ответил треть считает, что в администрации города, треть, что в департаменте планирования и развития города и еще треть, что в Центре технической информации (ЦТИ), при этом только 65,9% знают что есть гражданская ответственность за самовольную перепланировку квартиры, 26% знают, но в условиях бесконтрольности поступают так, как им заблагорассудится.

Во-вторых, низкая активность граждан в выборе способа управления для своего дома. Только 58,1 % граждан приняли участие в голосовании, хотя 82,1% доверяют людям, которые организовали это голосование. Третья не маловажная причина - это различия в возрасте, социальном положении, менталитете жителей. Зачастую у соседей по лестничной площадке разные представления о том, что им нужно. Например, у одних есть автомобиль, у других его нет, и как показывают ответы, только 45,7% готовы принять участие в наведении порядка с бесконтрольной парковкой автомобилей не придомовой территории своего ТСЖ, Управляющей компании. Такие разногласия возникают в благоустройстве детской площадки, установке домофона и т.д.

Характер проведения жилищно-коммунальной реформы в значительной степени зависит от позиции местных властей. Именно органы местного самоуправления определяют структуру управления муниципальным хозяйством, устанавливают ставки оплаты жилищных и коммунальных услуг для большинства населения, но вся ответственность за содержание и ремонт домов будет перекладываться с органов городских властей на плечи собственников жилья, так считают 85% ответивших.

Существует еще одна проблема – исторически сложившееся отношение у потребителя к оплате жилищно-коммунальных услуг не как к оплате за приобретаемый им товар, а как к налогам, которые надо платить, не задумываясь о том, на что расходуется внесенная оплата. Поставляемые коммунальные услуги рассматриваются как услуги, поставка которых должна осуществляться государством. Это в совокупности с нежеланием производителей и поставщиков услуг обеспечить прозрачность договорных отношений между покупателем и продавцом услуги приводит к отсутствию у конечного потребителя достоверной информации о количестве и качестве предоставляемых ему услуг.

Из всего этого видно, что отсутствует главный элемент рыночных отношений – грамотный квалифицированный потребитель услуг ЖКХ. Этот потребитель не может быть отдельным гражданином. Эффективным потребителем услуг ЖКХ со стороны всего многоквартирного дома может быть только коллективный орган, созданный для управления этим домом. В результате население как основной, конечный потребитель услуг ЖКХ: во-первых, не имеет юридического и организационного статуса, приемлемого для вступления в нормальные контрактные отношения с поставщиками услуг ЖКХ; во-вторых, не контролирует неоплачиваемые, но потребляемые услуги ЖКХ; в-третьих, не имеет реальной информации об объеме и качестве потребляемых услуг.